

## Real Estate Fraud & Information Program

### Algunas recomendaciones para evitar **FRAUDE EN BIENES RAICES**

✓ **NEGATIVA DE PERMISOS DE CONSTRUCCION:** Los permisos de construcción son negados por muchas razones, aunque no siempre por motivos de fraude. Sin embargo, en los casos de fraude de bienes inmuebles sin urbanizar, la persona que le está vendiendo el inmueble le dirá que la propiedad tiene acceso a servicios públicos como agua potable, caminos y que no existe inconveniente para construir. Más tarde, cuando usted solicite los permisos correspondientes se enterará que nada de lo prometido era verdad.

✓ **INMUEBLES DISTINTOS A LOS QUE LE ESTAN VENDIENDO:** En los casos de fraude de bienes inmuebles sin urbanizar, puede suceder que el predio que usted compró no está lotificado de acuerdo a las subdivisiones establecidas por la ley o que no puede ser destinado al uso que le dijeron. Además de esto, puede suceder que la propiedad que le fue mostrada no es la misma descrita en su contrato de venta o en la escritura de propiedad. Para protegerse o prevenirse de estas situaciones, antes de comprar un inmueble adquiera un seguro y tenga en su poder documentos que estén registrados en las oficinas del Registro de la Propiedad (County Registrar-Recorder).

✓ **EXTRAVIO DEL ESTADO DE CUENTA (BILL) DE PAGO DE IMPUESTOS SOBRE LA PROPIEDAD:** La falta de los estados de cuenta para el pago de impuestos sobre la propiedad puede ser una señal de la existencia de fraude. En casos de amortización de deuda por la compra de inmuebles, su firma puede ser falsificada en la escritura y ser utilizada para obtener préstamos adicionales en contra de su propiedad. Recibir documentos hipotecados o libretas de pagos para préstamos que nunca ha solicitado pueden ser otro tipo de señal de fraude.

✓ **SI SU CASA ESTA EN VENTA DE HIPOTECA (FORECLOSURE):** Cuando su casa o inmueble está en un proceso de remate, usted recibe muchísima correspondencia de asesores o consultores en la materia (foreclosure consultants) y de compradores (equity purchasers) que le prometen detener el proceso de remate comprándole su casa o inmueble o consiguiéndole un préstamo hipotecario. Si su casa vale más de lo que usted debe, ellos podrían hacerle firmar un hipoteca en su favor con la promesa de que ellos le pueden conseguir un préstamo. Una vez que su casa está a nombre de ellos, sacan todos los préstamos posibles y se quedan con las ganancias. Algunos conservan la "renta" de su casa, prometiendo que después le venderán de nuevo su propia casa, lo cual nunca sucede. Por el contrario, se quedan con los pagos de la renta hasta que usted pierde su casa y es rematada.

✓ **NOTIFICACION DE QUE LA PROPIEDAD HA SIDO REGISTRADA:** A partir de 1997, la oficina de Registro de la Propiedad "Registrar Recorder" le enviará copias del registro de documentos que demuestren que ha habido un cambio en el título de su propiedad. El material enviado le explicará cómo obtener asistencia si piensa que un documento es fraudulento o fue registrado erróneamente.



**Para mayor información o reportar un fraude llame a:**

**The Los Angeles County Department of Consumer Affairs  
Real Estate Fraud and Information Program**

**(800) 973-3370**